

Bebauungsplan „Klingengraben – Teil B (östlicher Teil)“
Planbereich 18: Klingensfeld

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

Die BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) und
das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1731) sowie
die PlanZ vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie
das BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I, S. 1972).

In Ergänzung der Plänezeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauVO)
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO.
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 2 BauVO)
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Geschossflächenzahl s. 16/16/21 BauVO.
- Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
(§ 9 (1) 3 BauVO)
Die EFH ist, sofern nicht hinreichend durch Einschieß im Plan bestimmt, im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Esslingen – Ottenbach – Salach festzusetzen. Von der festgesetzten EFH kann um +/- 20 cm abgewichen werden.
- Höhe baulicher Anlagen/Wandhöhe
(§ 9 (1) 4 BauVO)
Die maximale Wandhöhe (WH max.) wird bei Satteldächern als Entfernung zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante der Dachhaut festgesetzt. WH max. siehe Einschieß im Plan.
Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird bei Flachdächern als Entfernung zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante der Attika festgesetzt. GH max. siehe Einschieß im Plan.
Im WA 4 ist beim Flachdach eine Gebäudehöhe von 8,8 m zulässig, sofern das oberste Geschoss an min. 3 Seiten um jeweils min. 1 m von den Grundrändern zurückversetzt wird.

- Vollgeschosse
(§ 20 BauVO)
Siehe Einschieß im Plan.
- Bauweise
(§ 22 BauVO)
Offene Bauweise.
Im WA 7 und 8 sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser (Hausgruppen) zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)
Die im Lagenplan eingetragenen First- und Gebäudeorientierungen sind einzuhalten.
- Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (2) BauVO)
Siehe Einschieß im Plan.
Ein Vortreten von Erkern, Wintergärten, Balkonen und Vordächern über die Baugrenze bis zu einer Breite von 5 m und einem Vortreten von 1 m wird zugelassen.
- Nebenanlagen
(§ 14 BauVO)
Nebenanlagen als Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im gesamten nur bis 18 m² umbauter Raum zulässig.
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
(§ 9 (1) 6 BauGB)
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen/Nutzungseinheiten je Wohngebäude wird beschränkt. Siehe Einschieß im Plan.
- Verkehrsfäche
(§ 9 (1) 1 BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsfäche ist unverbindlich.
- Nieder schlags wasser
(§ 9 (1) 20 BauGB i. V. mit § 74 (3) 1 LBO)
Zur Kompensation der Eingriffe in den Wasserhaushalt werden Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagswassers festgesetzt.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude im WA 6 ist in die Versickerungsmulden in der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche einzuleiten. Der Anschluss der Hofflächen erfolgt an den Mischwasserkanal.
Das anfallende Niederschlagswasser der Hauptgebäude im WA 1 (östlich des Fußwegs), WA 3, WA 4, WA 5 und WA 8 ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Der Anschluss der Hofflächen erfolgt an den Mischwasserkanal.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen im WA 1 (westlich der Fußwege), im WA 2 und im WA 7 ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Regenwasserableitung in Retentions-Versickerungsmulden
Die Regenwasserableitung von den Dachflächen WA3 – WA8 sowie WA1 der örtlichen Baulinie erfolgt über ein geschlossenes Rohrsystem in Retentions- bzw. Versickerungsmulden innerhalb der Grünfläche (PGF3). Die Retentionsmulden sind so bemessen, dass

der Überlauf bei sehr langanhaltenden Regenfällen ansprungs- und das Niederschlagswasser über ein Rohrsystem in den Streichenbach ableitet.
Die Versickerungsmulden werden mit einem entsprechenden Relief ausgebildet und durch eine standortgerechte Ansatz mit gebietsthematischer Saatkut begrünt. Die Mulden sind dauerhaft zu erhalten, eine Überbauung oder Überdeckung ist nicht zulässig.

Wiederverwendung des Oberbodens von Erschließungsflächen
Überschüssiger kulturfähiger Oberboden von Erschließungsmaßnahmen ist zur flächigen Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Flächen mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit auf der Nachbargemarkung Ottenbach unterzuliegen. Die Verwertung der zu verbessernden Flurstücke in Ottenbach sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
(Ausgleichsmaßnahme A 5 Umweltbericht)

Planzgebiet Straßenbegleitgrün
Auf den gekennzeichneten Stellen im Bereich der Stellplatzflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) entsprechend nachfolgender Plänezeichnung zu pflanzen.
Baumschritte nach FFL mind. 14 m. Die Baumbäume (im Schnitt ca. 20 m) des PGF3 sind mit heimischen Stauden extern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung hat im Jahr der Herstellung, spätestens im Folgejahr zu erfolgen. Abgäbe Gebübe sind zu ersetzen.

Planzgebiet Baumpflanzung Öffentliche Grünfläche
Auf den gekennzeichneten Stellen im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 4 Einzelbäume (hochstämmige, heimische Laubbäume, Stammlänge 14 / 16, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm, gebietsthematischer Herkunft 07 entsprechend nachfolgender Plänezeichnung) zu pflanzen. Die Bepflanzung hat im Jahr der Herstellung, spätestens im Folgejahr zu erfolgen. Abgäbe Bäume sind zu ersetzen.
Pflanzliste für öffentliche Grünflächen:

Art-Nr.	Name	Lat.	Name
1	Baum	1	Quercus robur
2	Stieleiche	2	Cornus betulus
3	Hänbuche	3	Acer platanoides
4	Telldorn	4	Acer comprestre

Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata
Silberweide	Salix alba
Sträucher	
Häsel	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pflaumenholz	Elaeagnus angustifolia
Kiefer Hainbuche	Juniperus communis
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarholzer	Prunus spinosa
Zweigelfgiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Feldahorn	Acer campestre
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundrose	Rosa canina

Planzgebiet Begrünung Öffentliche Grünfläche mit Retentions-Sickermulden
Das PGF 3 wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die wachsenden Versickerungsmulden werden mit einer gebietsthematischen Saatkutarmischung (Ingophyllen, Hochstaudenflur z. B. Typs Ufermischung oder Feuchtwiese) begrünt. Die Pflege erfolgt sehr intensiv im mehrjährigen Turnus nach Bedarf.
Die außerhalb der wachsenden Mulden liegenden Flächen mittlerer Standorte werden mit einer gebietsthematischen Saatkutarmischung (Typs Blumenwiese) begrünt. Die Pflege umfasst eine zwei bis dreijährige Pflegemaßnahme mit Abmähen des Mahlgutes.

Insektenverträgliche Beleuchtung
Außen- und Festsetzungen hinsichtlich der Außenbeleuchtung festgesetzt gemäß § 9 (1) 20 i. V. mit § 1 (6) 7a BauGB.
Für die Straßenbeleuchtung darf ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fugilektiden durch künstliche Lichtquellen werden folgende Anforderungen gestellt:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen;
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern;
- Anbringung der Lampen in geringer Höhe;

- Herstellen des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 2 BauGB)
Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneröffnungen archaische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göttingen (07161-50318-0 oder 503181-7) und die Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalfachstelle umgehend zu benachrichtigen.
Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkleinerung der Funde einverstanden sind. Auf die Abwendung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substrat ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archaische/paläontologische wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen niederspezifisch sind.
Die im Merklblatt „zur Erläuterung, flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser“ des Landratsamts aufgeführten Regelungen sind zu beachten. Das Merklblatt liegt der Begründung als Anlage bei.
Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die

II. HINWEISE

Kreisarchäologie/Denkmalpflege
Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneröffnungen archaische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göttingen (07161-50318-0 oder 503181-7) und die Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalfachstelle umgehend zu benachrichtigen.

Niederschlagswasser
Die im Merklblatt „zur Erläuterung, flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser“ des Landratsamts aufgeführten Regelungen sind zu beachten. Das Merklblatt liegt der Begründung als Anlage bei.

Regenerative Energien
Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die

mineralwasserführende Gesteinschicht (Angulantenstein-Formation, Lias alpha 2) darf nicht tangiert werden. Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Aalen-Formation (Lias alpha 3) reichen, welche nach hieriger Einschätzung ab ca. 25 Metern Tiefe zu erwarten ist.

III. AUFGZUEBENDE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften ist:
Die LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
In Ergänzung der Plänezeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- Dacheingestaltung
(§ 74 (1) 1 LBO)
Siehe Einschieß im Plan.
Garagen sind mit begrünem Flachdach auszuführen.
- Dachbegrenzung
(§ 74 (1) 2 LBO)
Dachflächen der Baulinien WA6, WA7 und WA8 sind vollständig extern mit niederschlags-, trockenheitsresistenten Stauden (z. B. Sedum-Arten) und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungseinrichtungen, u. a.). Für die Dachbegrenzung ist eine geeignete Aufbautechnik vorzusehen, die einen dauerhaften Pflanzenbewuchs ermöglicht.
Bei vollflächiger solarthermischer oder photovoltaischer Nutzung der Dachflächen entfällt die Pflicht zur Dachbegrenzung. Werden nur Teilflächen des Daches mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen genutzt, sind die übrigen Dachflächen zu begrünen.
Die Dachflächen von Tiefgaragen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine unbelastete Substratschicht (erstellte Oberboden) mit einer geeigneten Aufbautechnik vorzusehen.

Zeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauVO

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
0,4
Maximale Wandhöhe bei Gebäuden mit Satteldach
WH max.
Maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach
GH max.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauVO

nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 (1) 11 BauGB

Öffentliche Parkierungsfläche
Fußweg
Rad- und Fußweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

Planzgebiet (pfg 1 und pfg 2): Standortgerechter Laubbaum
§ 9 (1) 25a i. V. m. § 9 (1) 20 und § 1a (3) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (pfg 3)
§ 9 (1) Nr. 20 und (6) i. V. m. § 1a (3) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (1) 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 9 (1) 4) und 16 (5) BauVO

DHH
E
WE
EFH z. B. 357,40
Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung
Satteldach 30-35°/ Flachdach begrünt

geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

Bauweise
Dachform/-neigung
Haustyp

Anzahl Wohn-/Nutzungseinheiten
beziehen auf Haustyp

Zulässig für die Dacheingestaltung der Satteldächer sind rote bis rotbraune, sowie graue, nicht glänzende Bedachungstoffe.
Es wird pro Gebäude jeweils eine Außenantenne (Stab- oder Parabolantenne) zugelassen.

Niederspannungsfrei und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen.

Der bei den Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück weiter zu verwenden, z.B. zur Geländemodellierung.
Höhenversätze zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen sind mindestens im Verhältnis 1:1 natürlich abzubauen.

Tote Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraums sind nur bis 1 m Höhe in Form von Natursteinen, Holz, Stahl, oder Drahtgeflechzzäunen zulässig. Diese sind zu hinterfassen, wobei gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen sind.

Öffentliche und private Stellplätze einschließlich Zufahrten und Hofflächen (mit Ausnahme von Tiefgaragen-Rampen) sind mit offener, wasserundurchlässiger, wasserabweisender, wasserundurchlässiger Decke, wasserundurchlässiger Betonplatte, etc.) zu befestigen. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Aufbaumitteln (Salz) unzulässig.

Die vom Straßenraum aus sichtbaren Standorte der Mülleichter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, mit Hecken oder durch berrante Pergolen auf drei Seiten einzugrenzen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nur zulässig bis 0,50 m über den natürlichen Gelände (vor Beginn der Baumaßnahmen) und nur, wenn die Geländeverhältnisse zur Straße, zu den Nachbargrundstücken oder das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Aufschüttungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur festgesetzten EFH zulässig, sofern die Festsetzung zur Höhenlage der Grundstücke (Böschungverhältnis zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen) eingehalten werden.

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf 1,5 erhöht.
Der Stellplatznachweis für Mehrfamiliengebäude ab 4 Wohneinheiten in WA 6, 7 und 8 erfolgt ausschließlich in der Tiefgarage (eingezeichnete Behälter-Stellplätze).

II. AUFGZUEBENDE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende örtliche Bauvorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Große Kreisstadt
Esslingen/Fils

Bebauungsplan „Klingengraben – Teil B (östlicher Teil)“

Planbereich 18: Klingensfeld
Planungsamt Esslingen/Fils, den 4. Juli 2017

M. 1: 500

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
öffentliche Bekanntmachung
§ 2 (1) BauGB
am
6. Oktober 2016
13. Oktober 2016

Frühzeitige Beteiligung
öffentliche Bekanntmachung
§ 3 (1) BauGB
am
6. Oktober 2016
13. Oktober 2016

durchgeführt
vom
21. Oktober 2016
bis
24. November 2016
(je einschließlich)

Öffentliche Auslegung
Beschluss
öffentliche Bekanntmachung
§ 3 (2) BauGB
am
24. Juli 2017
27. Juli 2017

durchgeführt
vom
4. September 2017
bis
4. September 2017
(je einschließlich)

Satzungsbeschluss
Inkrafttreten durch
Öffentliche Bekanntmachung
§ 10 BauGB
§ 12 BauGB
am
9. Oktober 2017
19. Oktober 2017

Ausgefertigt: Esslingen/Fils, den 10. Oktober 2017

gez.:
Jürgen Gröner
Bürgermeister

Pfaffenwiesen

Krummacker

Bebauungsplanentwurf „Klingengraben Teil B (östlicher Teil)“
im Planbereich 18: Klingensfeld
Planungsamt Esslingen/Fils 04.07.2017
Katasterstand Dezember 2016

1: 500



Kreis Göppingen

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplanentwurf

„Klingengraben – Teil B (östlicher Teil)“

im Planbereich 18: Klingefeld

1. Die Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Im Westen des Plangebietes gilt seit April 2001 der Bebauungsplan „Klingengraben – Teil A (westlicher Teil)“. Dieser wurde aufgestellt, da in Eislingen keine Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser und nur wenige Bauplätze für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung standen. Bereits damals war vorgesehen, die Bebauung nach Osten hin fortzuführen.

Im Jahr 2008 wurde vom Gemeinderat beschlossen, eine Bauzeile westlich der Silcherstraße auszuweisen sowie eine Kanaltrasse zwischen dem Bereich Klingengraben Teil A und der westlichen Silcherstraße planungsrechtlich zu sichern. Dies geschah in zwei gesonderten Verfahren. Der Bebauungsplan „Klingengraben – Westliche Silcherstraße“ trat im Jahr 2010 in Kraft, der Bebauungsplan „Kanalverbindung zwischen Silcherstraße und Im Klingengraben“ im Jahr 2011.

Zunächst war geplant, die Sicherung der Kanaltrasse mit der Erweiterung des Klingengrabens zu verbinden. Hierzu wurde Ende 2009 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf „Klingengraben Teil B (mittlerer Teil)“ getroffen und Anfang 2010 eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Da die Umlegungsvereinbarung mit einem Eigentümer scheiterte, wurde das Verfahren nicht weiter geführt. Der Aufstellungsbeschluss vom 20. November 2009 wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 06. Oktober 2016 zugunsten des Bebauungsplanentwurfs „Klingengraben – Teil B (östlicher Teil)“ aufgehoben.

Derzeit besteht in Eislingen/Fils eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Zugleich verfügt die Stadt über keine eigenen Plätze mehr. Die Aktivierung von Baulücken gestaltet sich insbesondere vor dem Hintergrund von Minuszinsen als sehr schwierig. Daher kann der Bedarf neben der Weiterführung der Baulückenaktivierung nur über die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gedeckt werden. Die im Flächennutzungsplan anderweitig ausgewiesenen Flächen zur Wohnbauentwicklung entsprechender Größe stellen aufgrund der Flächenverfügbarkeit oder der höheren Eingriffsschwere keine Alternativen zur Entwicklung des Klingengrabens dar.

1.1. Lage im Raum und Geltungsbereich

Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Luftbild Befliegung 2011; Katasterstand Mai 2015 (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Flur 2 Kleineisingen und umfasst den Bereich zwischen Im Klingengraben, Albstraße und Silcherstraße (s. Abb. 1). Er wird im Süden durch den bestehenden Feldweg (Flurstück 557, Flur 2) begrenzt.

1.2 Ziel

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen – sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser. Zudem soll eine Verbindung zwischen der Silberstraße und Im Klingengraben geschaffen werden. Darüber hinaus ist es dringend erforderlich, eine neue Kanalverbindung zwischen der Albstraße und Im Klingengraben herzustellen. Die derzeit vorhandenen Entwässerungskapazitäten sind nicht ausreichend; in der Vergangenheit gab es bei Starkregenereignissen Kanalarückstaus.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eisligen-Ottenbach-Salach vom 17. Juni 2004 weist für den Geltungsbereich Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau gemäß § 1 (1) 1 BauNVO aus (s. Abb.2). Damit ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Quelle: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eisligen-Ottenbach-Salach vom 17.06.2004

Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Flächennutzungsplan des
Gemeindeverwaltungsverbandes Eisingen-
Ottenbach-Salach vom 17.06.2004

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Bislang gibt es im Großteil des Geltungsbereichs kein qualifiziertes Planungsrecht. Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Klingengraben Teil A – (westlicher Teil)“ an. Im Osten gilt der am 19. Mai 2015 in Kraft getretene Bebauungsplan „Klingengraben – Westliche Silberstraße“ an. Teilflächen dieser beiden Bebauungspläne werden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klingengraben – Teil B (östlicher Teil)“ einbezogen und überschrieben. Dies geschieht, um ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen. Die bisherige Bebaubarkeit der einbezogenen Grundstücke wird dadurch nicht verschlechtert. Nördlich gilt der Bebauungsplan „Südlich der Albstraße“ vom 18. Dezember 1984. In den angrenzenden Bebauungsplänen ist jeweils ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Quer durch das Plangebiet verläuft der Bebauungsplan „Kanalverbindung zwischen Silberstraße und Im Klingengraben“ vom 17. November 2011.

Abb. 3 Zusammenschnitt des geltenden Planungsrechts



Quelle: eigene Darstellung (unmaßstäblich)

2. Verfahrensart

Da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, wird ein Bebauungsplanverfahren im „normalen“ Verfahren durchgeführt. Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt bei rund 2,19 ha. Davon werden im Westen und Osten des Gebiets rund 0,34 ha bereits überplante Fläche in den Geltungsbereich einbezogen, sodass die neu beplante bei rund 1,8 ha liegt.

3. Bestandssituation

Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ausschließlich der westliche Zipfel des Geltungsbereichs wird nicht landwirtschaftlich genutzt; es handelt sich um eine Baufläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“. In den Randbereichen, westlich und nördlich, befinden sich Wohngebiete. Für den östlich angrenzenden Bereich besteht zwar Planungsrecht, dieser

ist aber bislang noch nicht bebaut. Diese Bauflächen werden zwecks Änderung der Festsetzungen mit den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Bereiche des Plangebiets mit geltendem qualifiziertem Planungsrecht, deren Festsetzungen durch das Bebauungsplanverfahren lediglich geändert werden, bleiben in Absprache mit dem Landratsamt im Umweltbericht unberücksichtigt. Da hier bereits die Bebauungsplanverfahren „Klingengraben – Westliche Silcherstraße“ im Jahr 2010 sowie „Klingengraben – Teil A (westlicher Teil)“ im Jahr 2001 durchgeführt wurden, ist eine Prüfung der Umweltbelange und der Eingriffsregelung hierfür nicht erforderlich.

Verkehr

Für das Plangebiet ist bereits die Lage der Zufahrten für die künftigen Straßen planungsrechtlich gesichert. Von Osten her sind zwei Stichstraßen ausgehend von der Silcherstraße im Bebauungsplan „Klingengraben – Westliche Silcherstraße“ festgesetzt; diese sind jedoch noch nicht hergestellt. Ein weiterer Zugang ist über die Albstraße/Im Klingengraben im Bebauungsplan „Klingengraben – Teil A (westlicher Teil)“ festgesetzt. Dadurch wird das Plangebiet an das bereits bestehende Wohngebiet Klingengraben angeschlossen.

Altlasten

Laut Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Göppingen sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

Lärm

Der „Klingengraben“ liegt unweit der Bundesstraße B10 und der Holzheimer Straße, weshalb Immissionen des Straßenverkehrs nicht ausgeschlossen werden können. Zudem grenzt im Südosten ein Betriebsgebäude der Telekom an.

4. Beschreibung der Planung

Das Plangebiet Klingengraben Teil B – östlicher Teil orientiert sich am Bestand und fügt sich damit gut in die bestehenden Strukturen ein. Die Grundkonzeption des Klingengrabens mit einem Grünbereich als ruhige Mitte des Wohngebietes – zwischen dem westlichen und östlichen Teil – wird dabei aufgegriffen. Die Flächen im Geltungsbereich (rund 2,19 ha) werden für ca. 81,5 % Wohnbauflächen, für ca. 12,8 % Verkehrsflächen und für ca. 5,7 % öffentliche Grünflächen genutzt. Nachfolgend wird die Planung anhand der Themen Erschließung und Verkehr, Baustruktur und Bauformen und Grünflächen vorgestellt.

Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes Klingengrabens ist über eine Ringstraße, ausgehend von zwei Stichen aus der Silcherstraße geplant. Die Anschlüsse zur Silcherstraße sind bereits im Bebauungsplan „Klingengraben – Westliche Silcherstraße“ fixiert. Zudem erfolgt im Westen ein Anschluss an die Straße „Im Klingengraben“. Hierbei ist jedoch eine geringere Straßenbreite vorgesehen, um Schleichverkehre zu verringern. Weiterhin ist das Gebiet durch mehrere schmale Wege durchzogen, die überwiegend dem Fuß- und Radverkehr dienen sollen. Der östlich des WA 8 gelegene Weg soll weitgehend dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein. Allerdings soll der Weg auch als Zufahrt zu Garagen genutzt werden können. Ein Durchfahren des Weges soll durch einen Poller (im Plan als schwarzer Punkt dargestellt) verhindert werden. Dessen Positionierung ist abhängig von den notwendigen Zufahrten.

Zudem ist ein Fuß- und Radweg durch die öffentliche Grünfläche vorgesehen, wodurch kurze Wege in den Naturraum entstehen. Alle Straßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden.

Im öffentlichen Verkehrsraum sollen analog zum westlichen Klingengraben Stellplätze in Form von Park-Taschen angeboten werden. Diese sollen über Bäume optisch in den Raum eingebunden werden.

Für den privaten Stellplatzbedarf wird abweichend von der Landesbauordnung ein Stellplatzschlüssel von 1,5 festgesetzt. Diese sind zugunsten von begrünten Freiflächen in Mehrfamiliengebäuden ab 4 Wohneinheiten in einer Tiefgarage nachzuweisen. Zur besseren Zugänglichkeit sind von dieser Regelung Behinderten-Stellplätze ausgenommen.

Baustruktur und Bauformen

Sowohl die Baustruktur als auch die Bauformen orientieren sich am Bestand. Durch die Ringstraße wird das Gebiet von Nord nach Süd unterteilt. Die im Norden des westlichen Teils des Klingengrabens bestehenden Doppelhäuser werden nun im nördlichen Teil des östlichen Klingengrabens fortgeführt. Analog zum westlichen Teil des Klingengrabens sind im mittleren Teil zur Grünfläche orientiert Mehrfamilienhausstrukturen möglich, zur Silcherstraße hin werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser ermöglicht. Nach Süden hin sind, abgesehen von WA 6, östlich der Grünfläche Ein- bis Zweifamilienhäuser zulässig.

Eine Sonderrolle nimmt das WA 8 als zentrales Element des Baugebietes ein: Die Stadt möchte dieses Grundstück unter dem Motto „Kostengünstiges Wohnen für junge Familien“ vermarkten. Es ist gegenwärtig vorgesehen, das Grundstück auszuschreiben und an denjenigen, mit dem besten städtebaulichen Konzept zu vergeben. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle kein Haustyp und keine Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Gut vorstellbar sind dort sowohl Reihenhäuser als auch Mehrfamilienhäuser. Beispielhaft sind im WA 8 unverbindlich Grundstücke für eine Reihenhausbauung dargestellt.

Ähnliches gilt für das WA 7. Im WA 6 sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baugrenzen und der maximalen Wand-/ Gebäudehöhe und einem Stellplatzschlüssel von 1,5 (TG) sind hier jedoch ebenso wie in WA 8 deutliche Grenzen gesetzt.

Lärm

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bundesstraße 10 und zur Holzheimer Straße sowie zum Betriebsgebäude der Telekom ist im Sinne der planerischen Lärmvorsorge eine Betrachtung der Thematik erforderlich. Die zunächst geplante Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Klingengraben – Teil A (westlicher Teil)“ des Büros Gerlinger und Merkle vom 22. September 1997 konnte aufgrund fehlender Berechnungsdateien nicht mehr fortgeschrieben werden.

Aus diesem Grund wurde eine neue Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben („Bebauungsplan „Klingengraben Teil B (östlicher Teil)“ Schalltechnische Untersuchung vom 24. März 2017, Klingler und Partner). Dem Gutachten liegt der Bebauungsplanentwurf „Klingengraben – Teil B (östlicher Teil) vom 14.09.2016 und der Verkehrsentwicklungsplan Fortschreibung 2014 der Stadt Eislingen/Fils (Modus Consult 04.04.2016,) zugrunde.

Die Verkehrsmengen wurden aus dem Verkehrsentwicklungsplan übernommen. Grundlage bildet die Nullfall-Analyse aus dem Jahr 2014, die Stand 2017 nicht mehr ganz aktuell ist. In der Zwischenzeit wurden bereits einige Maßnahmen umgesetzt, die Auswirkungen auf die Verkehrsmengen haben.

	Nullfall Analyse 2014	Prognose 2030 Planungsfall 3
B 10 neu	29.000	33.100
Holzheimer Straße südlich Albstraße	4.800	4.100

Aufbauend auf der Nullfall-Analyse enthält der Verkehrsentwicklungsplan Prognosen für das Jahr 2030 mit drei unterschiedlichen Planungsfällen. In der Schalltechnischen Untersuchung wurde Planungsfall 3 als maßgeblicher Beurteilungsfall herangezogen. Dieser baut auf den (umgesetzten) Maßnahmen von Planungsfall 1 und 2 auf.

Planungsfall 1 umfasst folgende Maßnahmen im städtischen Verkehrsnetz:

- Rückbau/Umbau Stuttgarter Straße, Ulmer Straße mit Kreisverkehr Hirschkreuzung
- Geschwindigkeitsbeschränkungen (Tempo-30-Regelungen) auf der Stuttgarter und Ulmer Straße, sowie auf der Haupt-, Jahn- und Poststraße.

Planungsfall 2 umfasst den Ausbau der Schloss-Straße. Von Planungsfall 1 und 2 wurden bereits einige Maßnahmen umgesetzt: Die Stuttgarter Straße wurde weiter zurück gebaut. Gegenwärtig erfolgt der Rückbau eines weiteren Abschnittes zwischen Hirschkreuzung und Mühlbachkreisel. An der Stuttgarter Straße und an der Hauptstraße wurden Geschwindigkeitsbeschränkungen (Tempo 30) eingeführt. Der Umbau der Schloss-Straße wurde bereits abgeschlossen.

Für das Betriebsgebäude der Telekom wurde eine Schallpegelmessung durchgeführt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm werden eingehalten.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Verkehrslärms der B 10 und der Holzheimer Straße zu dem Schluss, dass die Orientierungswerte in allen Berechnungspunkten sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen oder Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung und Ausnahmen

Für das Areal wird entsprechend der Umgebung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um jegliches Störpotential zu vermeiden, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gebiet auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird in Abhängigkeit mit der Zahl der Vollgeschosse auf 0,8 und 1,2 festgesetzt.

Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) dient der harmonischen Einbindung der Gebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld. In Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe/ Gebäudehöhe kann hierdurch einheitliche Gebäudehöhen sichergestellt werden. Die Festsetzung der EFH erfolgt als OK-Rohbaumaß und wird in m. ü. NN festgesetzt. Eine Abweichung ist um maximal 20 cm Über- oder Unterschreitung von der festgesetzten Höhe zulässig. Dadurch kann eine gewisse Flexibilität in der Bauausführung erreicht werden. Die festgesetzten EFH orientieren sich am geplanten Straßenniveau. Die EFH beziehen sich auf die unverbindlich festgesetzten Grundstücksaufteilungen. Sollten sich im Rahmen der Zuteilung/ Aufsiedlung des Gebietes andere Grundstücksgrenzen ergeben, sind die festgesetzten EFH sowie das Straßenniveau heranzuziehen. Gegebenenfalls können gemittelte Werte gebildet werden. Die EFH ist in diesem Fall mit dem Baurechtsamt des Gemeindeverwaltungsverband Eislingen-Ottenbach-Salach abzustimmen.

Höhe baulicher Anlagen/ Wandhöhe/ Vollgeschosse

Die Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen und Vollgeschossen dient der Beschränkung der Höhenentwicklung von Gebäuden. Um die Höhe eindeutig zu begrenzen, wird hier zwischen der Wandhöhe (Entfernung von der EFH zur Oberkante der Dachhaut) bei Satteldächern und der Gebäudehöhe bei Flachdächern (Entfernung von der EFH zur Oberkante der Attika) unterschieden. Über die Abstufung der Höhenentwicklung der Gebäude soll ein harmonisches Gesamtbild des Plangebietes entstehen.

Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgelegt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen definiert. Hierbei wurde auf eine Südausrichtung geachtet.

Nebenanlagen

Die Größe von Nebenanlagen wird außerhalb der Baufenster im Gesamten auf 18 m³ umbauten Raum begrenzt. Die nach innen gewandten Bereiche sollen von einer Bebauung freigehalten, und weiterhin als Grünbereich erhalten werden. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Struktur klarer.

Beschränkung der Anzahl der Wohnungen/Nutzungseinheiten in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten pro Gebäude wird festgesetzt. Damit soll die Bebauungsdichte gelenkt werden. Die festgelegte Zahl gibt die maximale Anzahl der Nutzungseinheiten (Wohnung- oder Gewerbeeinheit) an. Dadurch soll verhindert werden, dass zusätzlich zur maximalen Anzahl von Wohneinheiten weitere Gewerbeeinheiten auf zu dichtem Raum entstehen können.

Verkehrsfläche

Die Ausgestaltung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist daher unverbindlich.

Niederschlagswasser

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren, werden Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagswassers festgesetzt. Es ist ein dezentrales Versickerungskonzept in Form von mehreren Versickerungsmulden in der öffentlichen Grünfläche im Westen des Gebietes vorgesehen. Diese können oberirdisches Regenwasser kurzzeitig speichern und werden gestalterisch in die Grünfläche eingebunden. Die Dachflächen im WA 6 werden direkt in die Versickerungsmulden eingeleitet. Die Regenwasserableitung von den Dachflächen WA 3 – WA 6 sowie WA1 der östlichen Baufläche erfolgt über ein geschlossenes Rohrsystem (öffentlicher Regenwasserkanal) in die Retentions- bzw. Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die Retentionsmulden sind so bemessen, dass der Überlauf bei sehr langanhaltenden Regenfällen anspringt und das Niederschlagswasser über ein Rohrsystem in den Streichenbach ableitet. Aufgrund des Geländeverlaufs ist kein Anschluss von WA 1 (westlich des Fußweges), WA 2 und WA 7 an die Mulden möglich.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei den aufgeführten Maßnahmen

- Pflanzgebote 1 bis 3
- Insektenverträgliche Beleuchtung

handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung unter Betrachtung der geltenden Naturschutzgesetzgebung. Sie werden zur Minimierung des Eingriffs bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes berücksichtigt. Die verbleibenden Minimierungsmaßnahmen aus dem Umweltbericht sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften unter den Oberbegriffen Niederschlagswasser, Dachbegrünung sowie Gestaltung Stellplätze und Zufahrten verbindlich festgesetzt.

Herstellen des Straßenkörpers

Für die Herstellung des Straßenkörpers, können Betonfüße, Böschungen, Stützmauern und ähnliches auf privaten Grundstücken erforderlich werden. Für den Bau und die Sanierung von Straßen und Wegen ist die Festsetzung unabdingbar.

6. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

In der Umgebungsbebauung sind sowohl Satteldächer als auch Flachdächer vorzufinden. In Anlehnung an die Albstraße, den westlichen Teil des Klingengrabens und die Silcherstraße wurden im WA 1, 2 und 4 Satteldächer mit einer Neigung von 25-30° festgesetzt. Da in der Umgebung auch Flachdächer vorzufinden und diese Ausdruck moderner, zeitgemäßer Architektur sind, wurden für die Mehrfamilienhausstrukturen begrünte Flachdächer, sowie bei den Einzel- und Doppelhäusern wahlweise ein begrüntes Flachdach oder ein Satteldach mit einer Neigung bis zu 20° festgelegt. Die geringere Dachneigung und die Beschränkung auf zwei Dachformen sollen dem Baugebiet einen einheitlichen Charakter verleihen. Um einen harmonischen Übergang zu den Flachdächern der Wolff-/Schellingstraße zu schaffen, wurde der Geltungsbereich um den südlichen Teil des Bebauungsplans „Klingengraben – Westliche Silcherstraße“ erweitert. Hierbei wurde darauf geachtet, die bisherigen Bebauungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, sondern zu erweitern.

Dachbegrünung

Durch Festsetzen einer Dachbegrünung für Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen wird der Eingriff in den Naturhaushalt verringert. Daher wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Von einer Dachbegrünung kann (vollflächig oder teilflächig) abgesehen werden, wenn das Dach durch Solarthermische- oder Photovoltaikanlagen genutzt wird. Die Nutzung von nachhaltigen, regenerativen Energiequellen verringert durch den Schutz von Ressourcen ebenfalls den Eingriff in die Natur.

Dacheindeckung

Um die im Plangebiet typische rot bis rotbraune Dacheindeckung bei Satteldächern beizubehalten, wird die Dacheindeckung entsprechend festgesetzt. Da derzeit der Wunsch vieler Bauherren nach einer modernen, grauen Dacheindeckung besteht, wird diese ebenfalls zugelassen.

Außenantennen

Die Fassaden und Dächer sollen nicht mit einer Vielzahl von Außenantennen verunstaltet werden. Deshalb wird deren Zahl pro Gebäude beschränkt.

Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen

Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen werden ausgeschlossen, da diese das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinflussen. In Eislingen ist es schon seit vielen Jahren Standard, sämtliche Leitungen unterirdisch verlegen zu lassen. Somit wird eine verbesserte Gestaltungsqualität im Stadtraum erreicht.

Einfriedigungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin zu wahren, sind tote Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraums nur bis 1 m Höhe und in Form von Natursteinen, Holz-, Stahl- oder Drahtgeflechtzäunen zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen, wobei gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen sind.

Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Das Festsetzen wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten trägt zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei.

Müllbehälter

Freistehende Standorte von Müllbehältern sind aus stadtgestalterischen Gründen an drei Seiten zu begrünen.

Höhenlage der Grundstücke sowie Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf soll so wenig wie möglich verändert werden. In letzter Zeit wurde bei Bauvorhaben vermehrt festgestellt, dass erhebliche Anschüttungen vorgenommen wurden, um vollständig ebene Grundstücke zu erhalten. Die Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken wurden nicht weich abgebösch, sondern erhalten aufgrund von Stützmauer auf der Grenze eine harte und teilweise hohe Kante.

Um den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten, die Höhenlage der Grundstücke zu begrenzen, harmonische Übergänge zwischen angrenzenden Flurstücken und dem öffentlichen Straßenraum sowie das Einfügen der Gebäude in das Gelände sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Höhenlage der Grundstücke und zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen.

Stellplatzsatzung

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt, da viele Haushalte mehr als einen Pkw besitzen. Durch den erhöhten Stellplatzschlüssel wird der öffentliche Verkehrsraum entlastet. Damit das Erscheinungsbild des Gebietes nicht durch offene Stellplätze bestimmt wird, sind bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten in WA 6, 7 und 8 in einer Tiefgarage unterzubringen. Zur besseren Zugänglichkeit sind von dieser Regelung Behinderten-Stellplätze ausgenommen.

7. Bodenordnung und Planverwirklichung

Um im Plangebiet zweckmäßige Grundstücke für eine Bebauung zu erreichen, wird im Plangebiet eine Umlegung durchgeführt. Die Eigentümer im Plangebiet haben sich vertraglich bereit erklärt, an der Umlegung teilzunehmen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt das Bodenordnungsverfahren.

Der Verfahrensabschluss wird für Herbst 2017 erwartet. Die Mittel für die Erschließung sind in den Haushalt 2017 eingeplant. Die Verfahrenskosten werden über den Verwaltungshaushalt getragen.

Eislingen/Fils, den 4. Juli 2017
Baudezernat/ Planungsamt
61-Si

Dirk Ringleb
Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner

Anlagen zur Begründung:

- Anlage a Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen sowie Merkblatt zur flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser des LRA Göppingen
- Anlage 1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 08.09.2016 (Fraktionen und Ratsinfo)
- Anlage 2 Umweltbericht vom 12.09.2017 (Fraktionen und Ratsinfo)
- Anlage 3 Gutachten Oberbodenmanagement, Geotechnik Aalen v. 30.06.2017 (Fraktionen und Ratsinfo)
- Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung, Klingler und Partner vom 24.03.2017 (Fraktionen und Ratsinfo)
- Anlage 5 Abwägungstabelle vom 12.09.2017